QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 22 ta' Jannar, 2024.

Numru 22

Rikors numru 375/21/1 AD

Carmel *sive* Charles u Josephine konjuġi Mifsud

v.

L-Avukat tal-Istat u Rose Marie Garzia

1. Dan huwa appell tal-intimata Rose Marie Garzia u appell inċidentali tar-rikorrenti konjuġi Mifsud minn sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha ta' nhar it-23 ta' Settembru 2022, u liema sabet illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"] u l-Att X tal-2009, kif kienu fis-seħħ sal-ġurnata li fiha ġie intavolat ir-rikors promotur, ġew miksura d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom hekk kif imħarsin bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-

Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["l-Ewwel Protokoll"]. Bħala rimedju għal din il-leżjoni l-Ewwel Qorti ordnat lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas kumpens ta' ħdax -il elf, tliet mija u sebgħa u sebgħin ewro u erbgħin ċenteżmu (€11,377.40) f'danni pekunarji u elf ewro (€1,000) f'danni non-pekunarji.

2. Il-fatti li wasslu għall-kawża tal-lum huma dawn: Ir-rikorrenti huma s-sidien ta' fond, *ossia* l-appartament internament innumerat erbgħa (4) fil-blokka ta' appartamenti magħrufa bħala Paula Flats, Capri Court, Triq Emm. Galizia, Ta' Xbiex, li kienet ġiet akkwistata b'kuntratt ta' xiri u bejgħ fl-atti tan-Nutar Dottor Mark Coppini datat it-tlieta u għoxrin (23) ta' Mejju 1996 mir-rikorrenti.

3. Il-fond kien inkera lil Carmelo Garcia, illum defunt, mill-aventi kawża tar-rikorrenti, is-soċjetà Gasan Properties Limited, permezz ta' skrittura datata t-tmienja (8) ta' Awwissu 1986 għal perjodu ta' ħmistax-il (15) sena dekorribbli mis-sitta (6) ta' Awwissu tal-istess sena, bil-kera ta' tliet mitt Lira Maltin (LM 300) fis-sena. L-iskrittura tinkludi l-kundizzjonijiet relatati ma kif għandu jsir it-tiġdid tal-kera, wara liema żmien dan għandu jsir u b'kemm għanda tiġi aġġustata l-kirja.

4. Ir-rikorrenti jidhrilhom li dan kollu huwa bi ksur tad-drittijiet fondamentali tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom u għalhekk fetħu l-kawża odjerna

u talbu illi l-Ewwel Qorti:

> "(a) Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti, il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinit lill-intimata Garzia għall-fond ossia l-appartament internament enumerat erbgħa (4) fil-blokka ta' appartamenti magħrufa bħala Paula Flats, f'Capri Court, Triq Emm. Galizia, Ta' Xbiex, liema liġijiet jagħmluha impossibbli għar-rikorrent li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta' tiegħu;
>
> (b) Tiddikjara u tiddeċiedi illi qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-fond proprjeta' tagħhom bi ksur tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtihom ir-rimedji xierqa fis-sitwazzjoni u b'mod partikolari billi tordna l-iżgumbrament tal-intimata Garzia mill-fond de quo;
>
> (c) Tiddikjara illi l-intimata Rose Marie Garzia m'għandhiex tkompli tibbenefika mill-protezzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġjiet ta' Malta u l-liġijiet viġenti sabiex tibqa' tirrisjedi fil-fond;
>
> (d) Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta li ma żammewx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwestjoni ai termini tal-Liġi;
>
> (e) Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti;
>
> (f) Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tas-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.
>
> Bl-ispejjeż … … …"

5. L-Avukat tal-Istat wieġeb hekk:

> "a. Illi in vena preliminari r-rikorrenti jridu jġibu l-aħjar prova rigward it-titolu li għandu fil-fond mertu ta' din il-kawża u cioe ta' 4, fil-blokka t'appartamenti magħrufa bħala Paula Flats, f'Capri Court, Triq Emm. Galizia, Ta' Xbiex;
>
> b. Illi preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju, ir-rikorrenti għandhom jindikaw eżattament l-artikoli mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li skonthom qegħdin jiksrulhom id-drittijiet fondamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' imsemmija;

c.Illi l-intimat Avukat tal-Istat jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir tal-intimat Avukat tal-Istat ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti għar-raġunijiet segwenti li ġew elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

d. Illi fil-mertu, l-intimat Avukat tal-Istat josserva illi dan l-ilment kostituzzjonali mhux mistħoqq għaliex is-soċjeta' rikorrenti kienet konsapevoli li l-fond kien soġġett għall-kirja taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta lura fl-1996. Għalhekk din il-Qorti għandha tixtarr il-kawża odjerna fid-dawl ta' dawn l-istess fatti, u cioe l-konsapevolezza tar-rikorrenti. Fl-1996 ir-realta' tal-effetti leġislattivi tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kienu ilhom magħrufa, issa jekk safrattant ir-rikorrenti xorta waħda għażlu li jagħmlu eżerċizzju spekulattiv nonostante dak imsemmi, allura m'huwiex ġust li issa jippretendu kumpens u wisq anqas xi imgħax legali;

e. Illi l-intimat Avukat tal-Istat jeċepixxi l-inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta'. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta'. Pero ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-proprjeta', tali żvestiment ma sarx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 3 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwestjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qiegħda tattakka r-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, madanakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;

f. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tajjeb li jingħad li skont l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, huwa ben magħruf li l-marġini ta' apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjeta' ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjeta' demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni talleġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestement mingħajr bażi raġonevoli, li żgur mhux il-każ;

g. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrent, l-ammont tal-kera li qed jipperċepixxu mhix kera sproporzjonata tenut kont ukoll tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizju tal-proprjeta' fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti, u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma'

valuri kurrenti;

h. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din il-Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma għandha tisikrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u cioe mill-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

i. Illi huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' Amato Gauci vs Malta rrikonoxxiet li: "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable." Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et tas-27 ta' Jannar 2017, qalet illi, "huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom marġini wiesgħa ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles";

j. Illi jekk ir-rikorrent qiegħed jilmenta li qiegħed jiġi preġudikat minħabba l-fatt li l-ammont ta' kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija tal-Kap 69 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupanta. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita' tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta;

k. Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippubblikata l-White Paper li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-Ħtieġa ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tliet saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saret wara konsultazzjoni serja u intensa mal-pubbliku ġenerali u mal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

l. Illi magħdud ma' dan, fl-1 ta' Ġunju 2021, l-Att XXIV tal-2021 introduċa l-artikolu 4A fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jintlaħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u l-interessi soċjali. Illi l-artikolu 4A japplika mingħajr preġudizzju għaż-żieda fil-kera taħt l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u introduċa l-possibilta' għas-sidien biex jiftħu proċeduri għall-awment fil-kera li ma teċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar t'abitazzjoni. Fil-bidu ta' dawn il-proċeduri, il-Bord huwa obbligat iwettaq test tal-mezzi, fejn il-kerrej ma jissodisfax l-imsemmi test tal-mezzi u wara l-Bord tkun ikkonsidrat ċertu provi u sottomissjonijiet tal-partijiet, il-Bord jista' jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta'

sentejn sabiex jivvaka l-fond u l-Bord jista' jistipula kirja għal dak il-perjodu skont il-każ, din il-kirja tista' tmur oltre t-2% tal-valur liberu u frank fis-suq tal-fond. Għaldaqstant, taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti għandhom rimedju ordinarju fil-liġi;

m. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso li din il-Qorti jidhrilhla li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, fatt li qiegħed jiġi kontestat, l-intimat Avukat tal-Istat jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

n. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;".

6. L-intimata Rose Marie Garzia wieġbet hekk:

"a. Illi preliminarjament l-okkju tal-kawża jsemmi kemm lir-rikorrent Carmel sive Charles Mifsud u lil Josephine Mifsud filwaqt illi r-rikors kostituzzjonali sar mill-attur Charles Mifsud waħdu, u għalhekk ir-rikorrent għandu jirregola ruħu u jġib prova wkoll ta' min huwa s-sid tal-appartament in kwistjoni llum;

b. Illi t-talbiet attriċi kollha huma manifestement infondati billi bħalissa l-kirja mertu tal tiġġedded skont il-liġi kif dikjarat mir-rikorrenti fir-rikors kostituzzjonali tagħhom, iżda t-tiġdid sar skont il-kuntratt ta' lokazzjoni tat-8 ta' Awwissu 1986 (Dok B anness mar-rikors kostituzzjonali). Fil-fatt l-ewwel tiġdid kuntrattwali seħħ fis-7 ta' Awwissu 2001 għal ħmistax-il sena skont il-klawżola tlieta (3) tal-kuntratt ta' lokazzjoni fejn għoliet ukoll il-kera kif hemm pattwit, u fis-7 ta' Awwissu 2016 seħħ tiġdid kuntrattwali ieħor skont il-kuntratt ta' lokazzjoni għal ħmistax-il sena oħra sas-6 ta' Awwissu 2031. Għalhekk meta nfetħet din il-kawża, l-aħħar tiġdid tal-kirja kienet saret skont il-kuntratt ta' lokazzjoni, u mhux skont il-liġi, u għalhekk dak kollu dikjarat mir-rikorrenti huwa infondat u bl-ebda mod ma jista jingħad illi xi liġi qed tivvjola d-drittijiet fondamentali tagħhom;

c. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-ewwel eċċezzjoni, f'każ li din il-Qorti kellha tiċħad l-ewwel eċċezzjoni u ssib illi l-kirja qed tiġġedded skont il-liġi, din il-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha billi r-rikorrenti għandhom rimedju ordinarju bis-saħħa tal-provvedimenti tal-Att Numru XXIV tal-2021. Fil-fatt ir-rikorrenti ma jistgħux jissoktaw b'din il-kawża u jgħidu li huma qed ikollhom iġorru piż sproporzjonat ai fini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea qabel ma jutilizzaw ir-rimedji disponibbli ai termini tal-Att Numru XXIV tal-2021;

d. Illi, subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet attriċi kollha, in kwantu msejsa fuq it-tħaddim tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, huma infondati bil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda minn din il-Qorti billi jirriżulta mill-klawżola 22 tal-kuntratt ta' lokazzjoni tat-8 ta' Awwissu 1986 (Dok B anness mar-rikors kostituzzjonali) stess illi l-fond mertu tal-kawża li fih ilha tirrisjedi l-intimata Garzia mis-sena 1986 huwa dekontrollat, u għalhekk huwa l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta illi japplika għal fondi dekontrollati, u dan mhux qed jiġi attakkat permezz ta' dina l-kawża;

e. Illi, subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti qed jaċċettaw il-kera mingħand l-intimata u għalhekk it-talbiet attriċi ma jistgħux jintlaqgħu. Fil-fatt, l-aħħar ħlas tal-kera sar fil-11 ta' Mejju 2021, għall-perjodu 8 ta' Mejju 2021 sa 8 ta' Awwissu 2021, proprju fl-istess xahar meta nfetħet dina l-kawża;

f. Illi, subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-każ de quo, ma jista jkun hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea billi jirriżulta mill-kuntratt tal-akkwist tar-rikorrenti (Dok A anness marrikors kostituzzjonali) illi huma xtraw l-appartament mertu tal-kawża u varji appartamenti oħra hekk kif kienu "presently leased to third parties and said flats are effectively being transferred as so leased", u l-prezz imħallas mir-rikorrenti kien jirrifletti dan il-fatt. Apparti minn hekk, il-fond inkera mill-predeċesuri fit-titolu tar-rikorrenti fi żmien meta l-kontrolli fuq il-kera kienu diġa applikabbli, u l-predeċessuri fit-titolu tar-rikorrenti ħasbu għal żidiet fil-kera billi pprovdew għal żidiet fil-kera skont il-perċentwali żieda fil-paga minima tul is-snin. Jirriżulta għalhekk illi r-rikorrenti qegħdin effettivament jippruvaw jaħarbu minn kuntratt vinkolanti konkluż mill-predeċessuri fit-titolu tagħhom fejn il-kera tawmenta ruħha preċiżament skont dak miftiehem fil-kuntratt ta' lokazzjoni, liema lokazzjoni kienet tolqot il-proprjeta' mertu tal-kawża meta xtrawha fis-sena 1996. Għaldaqstant, fil-każ de quo, ma jista jkun hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u lanqas tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

g. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, fil-każ de quo ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll talKonvenzjoni Ewropea;

h. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, mhux korrett dak dikjarat mir-rikorrenti illi l-kera attwali hija ta' €1,164 fis-sena, billi fis-7 ta' Awwissu 2016 il-kera saret €1,565 fis-sena skont dak pattwit fil-kuntratt ta' lokazzjoni u l-intimata Garzia għarrfet lir-rikorrenti b'dan il-fatt, u kienu biss ir-rikorrenti illi baqgħu jitolbu kera fis-somma ta' €1,164;

i. Illi in kwantu għat-tieni talba attriċi fejn ir-rikorrenti qed jitolbu l-

iżgumbrament tal-intimata mill-fond, din it-talba hija infondata fil-fatt u fid-dritt u għandha tiġi miċħuda billi huwa ben risaput illi f'kawża ta' din ix-xorta dina l-Qorti fil-ġurisdizzjoni kostituzzjonali tagħha ma tista qatt takkolji tali talba;

j. Illi għalhekk it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda in toto;

k. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jitressqu skont il-liġi;

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti."

7. L-Ewwel Qorti ddeċidiet hekk:

"91.Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

(i) **Tastjeni** milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel u t-tielet talba tar-rikorrenti, stante illi llum ir-rikorrenti għandhom rimedju ordinarju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera għar-ripresa tal-proprjeta' in kwestjoni, ai termini tal-Att XXIV tal-2021;

(ii) **Tilqa' in parte** t-tieni talba rikorrenti, u tiddikjara u tiddeċiedi illi ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-fond proprjeta' tagħhom bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea **biss**, u dan limitatament sa Mejju 2021. In oltre, din il-Qorti tagħmilha ċara illi hija qiegħda tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-parti mit-tieni talba illi permezz tagħha r-rikorrenti jitolbu lil din il-Qorti tordna l-iżgumbrament tal-intimata Garzia mill-fond de quo;

(iii) **Tilqa' r-raba' u l-ħames talba rikorrenti**, u tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' ħdax-il elf, tliet mija u sebgħa u sebgħin Ewro u erbgħin ċenteżmu (€ 11,377.40) u danni non-pekunjarji fl-ammont ta' elf Ewro (€1,000);

(iv) **Tilqa' s-sitt talba**, u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas id-danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati;.

(v) **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat u tal-intimata Garzia in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni. Bl-ispejjeż tal-kawża jitħallsu sehem wieħed minn ħamsa (1/5) mir-rikorrenti, u erba' ishma minn ħamsa (4/5) mill-Avukat tal-Istat."

8. L-intimata Rose Marie Garzia intavolat appell nhar il-5 ta' Ottubru 2022.

L-Avukat tal-Istat wieġeb għal dan l-appell nhar id-19 ta' Ottubru 2022,

filwaqt li r-rikorrenti ntavolaw ir-risposta tagħhom nhar is-7 ta' Novembru 2022.

9. Ir-rikorrenti ressqu appell inċidentali fis-7 ta' Novembru 2022 għal-liema ma ġew ippreżentati l-ebda risposti.

10. L-intimata Rose Marie Garzia ippernjat l-appell tagħha fuq tliet aggravji u ċjoè: (i) li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta sabet illi bdew jinkisru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti adirittura mis-sena 1996 u dan waqt li l-kirja kienet għada fit-terminu oriġinali tagħha ta' ħmistax-il sena, u kienet żbaljata wkoll li ma tat ebda kont għall-fatt illi t-tiġdid seħħ bis-saħħa tal-kuntratt bejn il-partijiet u mhux bis-saħħa tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta (l-Ewwel Aggravju tal-Intimata); (ii) li l-Ewwel Qorti kellha tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti billi dawn ma ġabux prova skond il-liġi sabiex jippruvaw il-premessa tagħhom illi l-fond mhux dekontrollat u li huwa applikabbli l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dan meta l-kuntratt ta' lokazzjoni jipprovdi illi l-fond huwa dekontrollat (it-Tieni Aggravju tal-Intimata); (iii) li l-Ewwel Qorti għamlet eżerċizzju ħażin sabiex tara jekk kinitx teżisti sproporzjonalità għaliex l-ewwel u qabel kollox l-Ewwel Qorti kellha tara minn liema sena jista' jingħad li kien hemm sproporzjon bejn il-kera dovuta u l-kera skond il-valur tas-suq (it-Tielet Aggravju tal-Intimata).

11. L-Avukat tal-Istat qabel mal-aggravji mressqa mill-intimata Rose Marie Garzia filwaqt li r-rikorrenti in suċċint jgħidu li l-Ewwel Aggravju huwa repetizzjoni ta' uħud mill-eċċezzjonijet u huwa skorett *stante* li huwa bbażat fuq interpretazzjoni skoretta tal-kuntratt u li t-tiġdid sar bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Fir-rigward tat-Tieni Aggravju r-rikorrenti jisħqu illi l-Ewwel Qorti ma kella l-ebda raġuni li tiddubita l-awtentiċità tad-dokument in kwistjoni, li l-intimata setgħet ressqet hi provi ulterjuri f'dan ir-rigward u li l-Ewwel Qorti qalet sew meta saħħqet illi l-valur probatorju taċ-ċertifikat in kwistjoni huwa aktar b'saħħtu minn dikjarazzjoni ġewwa ftehim tal-1986. Fir-rigward tat-tielet aggravju r-rikorrenti ma jaqblux ma dan l-aggravju u jgħidu illi ressqu appell huma stess fir-rigward tal-kumpens illikwidat favur tagħhom.

12. Ir-rikorrenti ressqu appell inċidentali abbażi ta' żewġ aggravji: (i) li l-kumpens mogħti għall-danni pekunarji sofferti kien baxx wisq, li ma jaqblux mat-tnaqqis ta' 30% għall-interess ġenerali stante li f'dal-każ ma kienx hemm rekwiżizzjoni, li ma jidhirx li l-Ewwel Qorti ħadet konsiderazzjoni tal-*one-off payment* ta' 5% hekk kif imsemmi f'Cauchi v. Malta u li ma jaqblux mat-tnaqqis li għamlet l-Ewwel Qorti fir-rigward ta' żieda li kellhom dritt għalih ir-rikorrenti u liema r-rikorrenti għażlu li ma jirċevux (l-Ewwel Aggravju tar-Rikorrenti); (ii) li kumpens mogħti għall-danni non-pekunarji kien baxx ferm u dan anke b'referenza għall-deċiżjonijiet oħra tal-qrati kostituzzjonali (it-Tieni Aggravju tar-Rikorrenti).

Kunsiderazzjonijiet fuq l-Appell Prinċipali

It-Tieni Aggravju tal-Intimata

13. Din il-Qorti ser tibda billi l-ewwel tikkunsidra t-Tieni Aggravju tal-Intimata *stante* li fil-każ li dan jiġi milqugħ dan jaffetwa mhux biss il-kumplament tal-appell prinċipali u anke dak inċidentali, iżda l-azzjoni nnifisha. Dan it-Tieni Aggravju huwa bbażat fuq li l-Ewwel Qorti kellha tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti *stante* li dawn ma ġabux prova skond il-liġi sabiex jippruvaw il-premessa tagħhom illi l-fond mhux dekontrollat u li huwa soġġett għal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dan tenut kont li l-iskrittura ta' lokazzjoni tipprovdi illi l-fond huwa dekontrollat.

14. Illi fir-rigward ta' dan, l-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti kunsiderazzjonijiet:

> "36.Fir-raba' (4) paragrafu (erronjament indikat bħala t-tieni paragrafu bin-numru 3) tar-risposta tagħha għar-rikors promotur, l-intimata Garzia teċċepixxi illi l-fond mertu tal-kawża huwa fond dekontrollat, u huwa għalhekk il-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta illi huwa applikabbli għall-każ odjern, u cioe Kapitolu fil-Liġi illi mhux qed jiġi attakkat permezz ta' dina l-kawża;
>
> 37.Din il-Qorti tinnota illi r-rikorrenti ressqu provi kontrastanti f'dan ir-rigward. Fuq naħa waħda, fil-kuntratt oriġinali ta' kera datat tmienja (8) t'Awwissu 1986 anness mar-rikors promotur bħala Dok B (A fol 15 et seq tal-proċess), preċiżament fil-klawsola numru 22, hemm indikat illi, "For all good intents and purposes it is hereby declared that the premises leased are decontrolled." Min-naħa l-oħra, Dok C (Anness mar-rikors promotur a fol 18 tal-proċess) huwa ċertifikat maħruġ mil-Land Valuation Office fejn ġie dikjarat b'mod ċar illi, "no decontrol of

> the apartment bearing number 4, forming part of Capri Court, formerly Gasan Court and loacted in Emanuel Galizia Street, formerly a new unnamed street abutting onto Princess Margaret Street, Ta' Xbiex took place". Fl-affidavit tiegħu, ir-rikorrent Carmel sive Charles Mifsud jikkonferma bil-ġurament tiegħu illi, "l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat" (Vide Dok CM1 a fol 41 tal-proċess), a bażi taċ-ċertifikat maħruġ mil-Land Valuation Office u anness mar-rikors promotur;
>
> 38.Rinfaċċjata b'żewġ verżjonijiet kontrastanti, anke jekk it-tnejn imressqa mill-istess parti fil-kawża, din il-Qorti hija tal-fehma illi, a bażi tal-prinċipju ta' bilanċ ta' probabbiltajiet, iċ-ċertfikat maħruġ mill-Land Valuation Office għandu valur probatorju aktar f'saħħtu, u dan tenut kont illi huwa dokument uffiċjali. Din il-Qorti ma tarax illi għandha xi raġuni għalfejn tiddubita l-awtentiċita' tad-dokument, u konsegwentement għalhekk sejra tikkonsidra l-fond in kwestjoni bħala fond mhux dekontrollat illi għalih huwa applikabbli l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;
>
> 39.L-eċċezzjoni relattiva sollevata mill-intimata Garzia qiegħda għalhekk tiġi miċħuda."

15. Fl-aggravju tagħha l-intimata Garzia tgħid illi Dok C (*fol.18),* <u>li huwa dokument maħruġ mill-*Land Valuation Office* fi ħdan Identity Malta</u>, mhux prova valida għaliex mhuwiex dokument uffiċjali *ai termini* tal-Artikolu 627 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta u li r-rikorrenti kellhom iħarrku uffiċjal pubbliku sabiex jispega x'riċerka għamel u anke setgħu iħarrku rappreżentanti ta' Gasan Properties Limited, u ċjoè l-aventi kawża tar-rikorrenti sabiex jixhdu fuq id-dikjarazzjoni fl-iskrittura ta' lokazzjoni. L-intimata tkompli tgħid ukoll illi l-fatt li l-fond ma kinx suġġett għar-restrizzjonijiet tal-Kap 114 tal-Liġijiet ta' Malta huwa indikazzjoni illi l-fond kien fil-fatt dekontrollat u konsegwentement ir-rikorrenti ma ġabux prova suffiċjenti illi japplika l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. In oltre l-intimata saħħqet:

> "Id-dokument "C" anness mar-rikors kostituzzjonali huwa effettivament biss ittra fuq letter head ta' Identity Malta iffirmata minn

> certu Benjamin Spiteri li tghid li skond l-"available records" tal-Malta Public Registry ma jirrizultax li seħħ xi dekontroll tal-appartament in kwistjoni. L-esponenti ma taqbilx li dan huwa xi "dokumenti ufficcjali" kif qalet l-Ewwel Onorabbli Qorti billi tali dokumenti ma jinkwadrax bhal wiehed mid-dokumenti li skond l-Artikolu 627 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta ma jinħtiġux prova oħra tal-awtentiċita' tagħhom ħlief dik li tidher minnhom infishom. Meta fl-Artikolu 627 tal-Kap.12 il-liġi tirreferi ghal ċertifikati maħruġin mill-Uffiċju tar-Reġistru Pubbliku u mir-Reġistratur tal-Artijiet qed tirreferi ghal-ċertifikati uffiċjali bhala noti tal-insinwa debitament irregistrati u certifikati ta' titolu mhux semplice ittra bhal dik in ezami."

16. Din il-Qorti tikkunsidra illi kif saħħqu kemm-il darba l-qrati superjuri nostrana, il-qrati superjuri ma jiddisturbawx l-apprezzament tal-fatti magħmul mill-qrati tal-ewwel grad sakemm:

> "jekk mhux f'ċirkostanzi eċċezzjonali jew meta jkun intwera li dak l-apprezzament ikun wieħed mhux raġonevoli jew mhux mibni fuq il-fatti proċesswali. B'danakollu, huwa minnu wkoll li "Il-Qorti tal-Appell għandha awtonomija sħiħa fl-apprezzament tal-fatti u għandha kull setgħa tinterpreta l-fatti mod ieħor minn kif tkun fehmithom qorti tal-ewwel grad. Huwa minnu illi fejn tidħol kredibilità ta' xhieda li l-ewwel qorti tkun semgħet viva voce qorti ta' reviżjoni ma hijiex sejra faċilment tiddisturba l-apprezzament li tkun għamlet l-ewwel qorti, u lanqas ma taqleb il-konklużjoni tal-ewwel qorti meta din tkun għażlet bejn żewġ possibiltajiet ta' interpretazzjoni ta' fatt li t-tnejn ikunu plawsibbli. Madankollu, il-Qorti tal-Appell għandha s-setgħa tikkorreġi kull apprezzament ta' fatt li jidhrilha li jkun żbaljat irrispettivament mill-gravità tal-iżball. Iżżid tgħid, anzi, li, aktar u aktar f'sistema bħal tagħna fejn jeżisti grad wieħed biss ta' appell, il-Qorti tal- Appell tkun qiegħda tonqos mid-dmir tagħha jekk tabdika mir- responsabilità tagħha li tagħmel apprezzament awtonomu tal-fatti" [1]

F'dan il-każ l-aggravju in kwistjoni huwa ċċentrat fuq il-konsiderazzjoni li għamlet l-Ewwel Qorti fir-rigward tal-kategorizzazzjoni tagħha tad-Dok C u ċjoè jekk dan jaqax fil-parametri tal-Art. 627 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta'

---

[1] Ara: App. Ċiv. 14.12.2018 fil-kawża fl-ismijiet Dott. Antoinette Cutajar vs L-Onor. Dr. Joseph Muscat – Prim Ministru et u App. Ċiv.678/12/1 fil-kawża fl-ismijiet J & L Limited gia Joe's Auto Rentals Limited (C 17846) v. Josephine sive Josette Magri.

Malta u konsegwentement ser timxi sabiex tikkunsidra l-istess aggravju.

17. Tikkunsidra, anke b'referenza għall-atti proċesswali, li ma tqajjmet l-ebda kwistjoni rigward l-awtentiċità tad-Dok C u anqas saret xi talba sabiex dan jiġi sfilzat matul il-mori tal-kawża minn xi waħda mill-partijiet. Din il-Qorti tinnota wkoll illi l-intimata Garzia, quddiem l-Ewwel Qorti, ttentat tħarrek lill-rappreżentant tal-Land Valuation and Decontrol Office (taħrika a *fol 77)* li skond verbal ta' nhar l-4 ta' Marzu 2022 kien imsejjaħ diversi drabi u ma deherx (*fol.83)*. Però dan ix-xhud ma reġax ġie mħarrek b'dan li fis-seduta tat-3 ta' Mejju 2022 l-intimata Garzia ddikjarat il-provi magħluqa bil-kawża tgħaddi għas-sentenza bil-fakultà tan-noti (*fol.84).* Jingħad ukoll li r-rikorrent Charles Mifsud għamel referenza għall-Dok C fl-affidavit ġuramentat tiegħu (*fol.* 40 *et seq.).* Ir-rikorrent Mifsud ġie soġġett għall-kontroeżami però ma saritlu l-ebda domanda fir-rigward tal-istess Dokument Ċ (*fol.* 50 *et seq.).*

18. Tikkunsidra, illi skond il-liġi sussidjarja 158.01 u intitolata Regolamenti dwar ir-Reġistrazzjoni ta' Djar ta' Abitazzjoni Dekontrollati, jinżamm, mill-Uffiċjal tal-Valutazzjoni ta' l-Artijiet, reġistru ta' djar ta' abitazzjoni reġistrati minnu bħala djar imneħħija mill-kontroll skond id-dispożizzjonijiet ta' l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar. Konsegwentement u fid-dawl tal-provi mressqa, ma jidhirx li setgħa jiġi ppreżentat ċertifikat ta' non-dekontrol, u dan *stante* li mil-liġi sussidjarja

suċitata, ir-Reġistru ta' Djar ta' Abitazzjoni Dekontrollati miżmum mill-Uffiċjal tal-Valutazzjoni ta' l-Artijiet jinkludi biss dawk id-djar li huma dekontrollati.

19. Tikkunsidra l-Artikolu 627 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, riprodott hawn:

> "627.Id-dokumenti msemmijin hawn taħt huma ammissibbli bi prova bla ma tkun meħtieġa ebda prova oħra tal-awtentiċità tagħhom, ħlief dik li tidher minnhom infishom, u jippruvaw dak li jkun fihom, sakemm ma jiġix ippruvat il-kuntrarju:
>
> (a) l-atti tal-Gvern ta' Malta, iffirmati mill-Ministru jew mill-kap tad-dipartiment li minnu jkunu ħarġu, jew, fl-assenza ta' dan, mid-deputat, assistent jew uffiċjalieħor li jiġi warajh fil-grad, awtorizzat li jiffirma dawkl-atti;
>
> (b) ir-reġistri ta' dipartiment tal-Gvern ta' Malta;
>
> (ċ) l-atti pubbliċi kollha ffirmati mill-awtoritajiet kompetenti, u maħruġin fil-Gazzetta tal-Gvern;
>
> (d) l-atti tal-Gvern ta' Malta, stampati bl-awtorità tal-Gvern u ppubblikati regolarment;
>
> (e) l-atti u r-reġistri tal-qrati tal-ġustizzja u tal-qrati ekkleżjastiċi ta' Malta;
>
> (f) iċ-ċertifikati maħruġin mill-Uffiċċju tar-Reġistru Pubbliku u mir-Reġistratur tal-Artijiet;
>
> (g) it-testimonjal magħmul taħt l-awtorità tal-Qorti tal-Kummerċ; Kap. 234.
>
> (h) id-dokumenti msemmija fl-artikolu 68, fis-subartikolu (3) tal-artikolu 95, fl-artikolu 227 u, safejn japplika l-artikolu 227, fl-artikolu 274 tal-Att dwar il-Bastimenti Merkantili kif provdut fl-imsemmija dispożizzjonijiet".

20. Tikkunsidra illi għall-finijiet tal-Artikolu 627 tal-Kap 12, li bħala artikolu ilu mhux mittiefes sa mill-emendi introdotti permezz tal- Att XXII tal-1976,

il-Land Valuation Office fi ħdan Identity Malta, anke jekk illum il-ġurnata Identity Malta hija aġenzija regolata permezz tal-Liġi Sussidjarja 595.07, jaqa' fil-parametri tal-istess Artikolu 627 tal-Kap 12.

21. Tikkunsidra ukoll illi għalkemm Dok C ma kinx xi estratt mir-reġistru nnifsu, dan ġie maħruġ abbażi tal-istess reġistru msemmi. Illi l-qrati nostrana kienu tal-istess ħsieb:

> *"Illi l-Qorti tqis li f'dan ir-rigward dak li jallegaw ir-rikorrenti mhuwiex minnu u mhix sejra toqgħod fuqu. Fl-ewwel lok, jidher li l-bini meħud minn idejn l-awturi tar-rikorrenti mertu ta' din il-kawża kien tassew ġarrab ħsarat estensivi bil-ħidma tal-għadu matul it-Tieni Gwerra. Fit-tieni lok, mhuwiex minnu li l-Gvern dam bosta snin biex il-bini li ħa użah għall-għanijiet li għalih f'Jannar tal-**<u>1948 id-Direttur tax-Xogħlijiet Pubbliċi kien semma f'ittra tiegħu li biha talab lit-Teżor iniedi l-proċess biex il-ġid jittieħed taħt titolu ta' pussess u użu. Il-Qorti tqis li kemm l-imsemmija ittra (li tfisser il-bini bħala "blitzed block of buildings</u>**")39 **<u>u kif ukoll ir-rapporti maħruġa mill-perit imqabbad mill-LVO ftit taż-żmien qabel (li jgħidu espressament li l-bini ma kienx għadu abitabbli)</u>**40 **<u>jikkostitwixxu provi ammissibbli li wieħed jista' joqgħod fuqhom dwar dak li jidher minnhom u bla ma hemm il-ħtieġa ta' prova oħra dwar l-awtentiċita' tagħhom, ladarba huma dokumenti li joħorġu minn reġistri ta' dipartiment tal-Gvern41 (emfażi miżjuda)</u>**. Il-Qorti żżid tgħid li kieku wkoll ix-xhieda mressqa mir-rikorrenti titqies ta' min joqgħod fuqha, hemm xhieda mressqa minnhom stess li turi li, sas-snin ħamsin tas-seklu l-ieħor, il-bini kien twaqqa' u minfloku ttella' bini tal-Gvern maħsub għall-akkomodazzjoni soċjali diċenti u biex jitneħħew il-kerrejja mill-inħawi ("slum clearance")42;*
>
> *39 Dok "MFD" f'paġġ. 221 tal-proċess*
> *40 Dokti "MFA" sa "MFC", f'paġġ. 212 – 218 tal-proċess*
> ***<u>41 Art. 627(b) tal-Kap 12</u>***
> *42 Xhieda ta' Antoinette Micallef f'paġġ 167 – 8 tal-proċess*
> *43 Art. 5 tal-Kap 88[2]"*

22. Jingħad illi hija l-fehma ta' din il-Qorti li d-dokument C jaqa' fil-

[2] Rik. Nru.68/12 fl-ismijiet Avukat Frank. B Testa et vs L-Onorevoli Prim Ministru et - Prim Awla Qorti Kostituzzjonali f'sentenza <u>in ġudikat</u>

parametri tal-Artikolu 627 sub-inċiż (b) li jirreferi għall-reġistri ta' dipartimenti tal-Gvern ta' Malta. F'dal-każ id-dokument ġie maħruġ mill-Land Valuation Office fi ħdan l-Identity Malta abbażi ta' informazzjoni mir-reġistru tal-istess:

> "*I do hereby certify that according to Malta Public Registry available records, no decontrol of the apartment number 4, forming part of Capri Court, formerly Gasan Court and located in Emanuel Galizia Street, formerly a new unnamed street abutting onto Princess Margaret street, Ta' Xbiex took place.*"

23. Illi minn aspett ta' bilanċ ta' probabiltajiet, din il-Qorti tikkondividi dak ikkunsidrat mill-Ewwel Qorti u ċjoè li d-dokument maħruġ mill-Land Valuation Office għandu valur probatorju aktar f'saħħtu mill-iskrittura privata ta' lokazzjoni (*vide* Dok B a *fol.* 15). Konsegwentement din il-Qorti tqis li ma ġiex ippruvat "il-kuntrarju" kif jirrikjedi l-Artikolu 627 tal-Kap. 12 <u>u b'hekk sejra tiċħad dan it-Tieni Aggravju tal-Intimata</u>.

L-Ewwel Aggravju tal-Intimata

24. Il-Qorti ser tgħaddi issa sabiex tistudja l-ewwel aggravju permezz ta' liema l-intimata ssostni illi l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta sabet illi bdew jinkisru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti adirittura mis-sena 1996 u dan waqt li l-kirja kienet għada fit-terminu oriġinali tagħha ta' ħmistax-il sena u kienet żbaljata wkoll li ma tat ebda kont għall-fatt illi t-tiġdid seħħ bis-saħħa tal-iskrittura ta' lokazzjoni u mhux bis-saħħa tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta.

25. Illi l-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti kunsiderazzjonijiet:

"62.Il-Qorti tinnota illi fil-każ odjern, ir-rikorrenti akkwistaw il-proprjeta' in kwestjoni fit-tlieta u għoxrin (23) ta' Mejju 199621, iżda l-kirja kienet ilha viġenti sa mit-tmienja (8) t'Awwissu 198622. Konsegwentement, għalhekk, bħala kirja illi bdiet qabel l-1995, fit-termini tal-Art 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kellhom japplikaw il-provvedimenti tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Minkejja illi l-intimata Garzia tgħid fl-affidavit tagħha illi, "l-kirja reġgħet iġġeddet skond il-klawżola numru tlieta (3) tal-kuntratt ta' lokazzjoni għal ħmistax-il sena oħra sas-6 ta' Awissu 2016 meta reġgħet iġġeddet għal ħmistax-il sena oħra sas-6 ta' Awwissu 2013"23, ma nġabet l-ebda prova illi l-kundizzjonijiet tal-kirja oriġinali nbiddlu, jew illi kien hemm xi kuntratt lokatizju ieħor, anzi tafferma illi baqgħu japplikaw il-kundizzjonijiet tal-kuntratt lokatizju oriġinali tal-1986 meta tgħid, "Il-kuntratt ma sarx biss għal ħmistax-il sena billi l-kirja reġgħet iġġeddet skond il-kuntratt."24;

63.L-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta qabel daħlu fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021 kienu jistabbilixxu illi:

3.Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord.

4.(1) Il-Bord għandu jagħti l-permess hawn fuq imsemmi f'dawn il-każijiet: (a) jekk sid il-kera huwa obbligat jagħmel jew għandu raġuni tajba biex jagħmel tibdil jew xogħlijiet li mhumiex tiswijiet ordinarji; (b) jekk il-kera ġdid ma jkunx iżjed minn 40% mill-kera ġust (stabbilit, meta meħtieġ, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu tal-1914: il-Bord jista' jistabbilixxi dan il-kera ġust.

(2) L-ispejjeż tal-istima hawn fuq imsemmija jitħallsu minn sid il-kera jew mill-kerrej jew mit-tnejn f'dik il-proporzjon li jordna l-Bord.

64.Kuntrarjament għal dak sostnut mill-intimata Garzia, għalhekk, minkejja illi l-kirja kienet qed tiġġedded skont il-ftehim tal-1986, ir-rikorrenti kienu limitati kemm fil-quantum tal-kera illi setgħu jitolbu, u kif ukoll fil-possibilita' tar-ripresa tal-proprjeta' tagħhom. <u>Dan minkejja illi kien hemm ftehim lokatizju bejn il-partijiet, stante illi l-Artikolu 3 hawn riprodott jgħid ċar u tond illi huwa applikabbli anke meta żmien il-kirja jkun ġie stabbilit, "skont il-ftehim</u>" (**emfażi miżjud**);

65.Fit-termini tal-artikoli suċitati, minkejja illi kien ġia hemm il-possibilta' illi wieħed jirreferi l-każ lill-Bord sabiex jitlob il-permess sabiex jirrifjuta illi jġedded il-kirja jew jgħolli l-kera, tali possibilta' kienet

> limitata bil-kundizzjonijiet imposti fl-Artikolu 4 tal-Kap 69 kif hawn fuq riprodott, b'dana illi: (a) ir-ripresa tal-proprjeta' ma kinitx possibbli fil-każ tar-rikorrenti stante illi ma jidhirx illi kienu obbligati u/jew kellhom xi raġuni tajba sabiex jagħmlu tibdil straordinarju fil-proprjeta' in kwestjoni tul is-snin illi l-intimata ilha tirrisjedi fil-proprjeta' in kwestjoni; u (b) il-kera setgħet togħla biss sa 40% mill-kera ġust li bih il-fond seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 t'Awwissu tal-1914;
>
> 66.Għaldaqstant, din il-Qorti ma taqbilx mal-intimata Garzia in kwantu ssostni illi l-fatt illi l-kirja hija soġġetta għal ftehim lokatizju vinkolanti illi permezz tiegħu ġġeddet darbtejn il-kirja in kwestjoni u illi permezz tiegħu seta' jiżdied (anke jekk marġinalment) il-quantum ta' kera dovuta, jipprekludi lir-rikorrenti milli jilmentaw minn leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom qua proprjetarji tal-fond in kwestjoni."

26. Il-Qorti taqbel pjenament ma dak li saħħqet l-Ewwel Qorti. Illi l-iskop kollhu tal-Kapitolu 69 kien li l-kerrej ikollu d-dritt li jibqa' jabita fil-fond in kwistjoni rrispettivament minn dak miftiehem bejn il-partijiet. Konsegwentement, anke li kieku r-rikorrenti riedu jaġġustaw il-kirja jew jirriprendu l-pussess tal-fond lura mill-intimata Garcia, dan ma setax isir b'mod liberu u dan tenut kont ir-retroxena leġiżlattiva li fiha ġiet ikkuntratta l-iskrittura ta' lokazzjoni.

27. Illi fir-rigward taż-żmien minn liema bdew jinkisru d-drittijiet tar-rikorrenti jingħad li l-intimata Garzia *qua* appellanta għandha raġun issostni illi l-Ewwel Qorti ma kellhiex tiddikjara li r-rikorrenti bdew isofru minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom mill-1996 u dan *stante* li dak iż-żmien il-kirja kienet għadha *entro* l-perjodu oriġinali tagħha. L-Ewwel Qorti kellha b'hekk tiddetermina li r-rikorrenti bdew isofru leżjoni tad-drittijiet tagħhom mit-tmiem tal-ewwel perjodu tal-kera u ċjoè fl-2001. Madankollu jiġi kkunsidrat illi l-intimata Garzia ma ġietx ordnata li tħallas

kumpens lir-rikorrenti, infatti huwa l-Avukat tal-Istat biss li ġie ordnat li għandu jħallas kumpens; konsegwentement, il-fatt waħdu li l-Ewwel Qorti kellha tiddikjara li r-rikorrenti bdew iġarbu ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom mill-2001 ma huwa ser iġib l-ebda riżultat effettiv fil-konfront tal-appellanta Garzia. L-Avukat tal-Istat ma appellax mis-sentenza tal-Ewwel Qorti.

28. Konsegwentement, dan l-Ewwel Aggravju tal-Intimata qiegħed jiġi miċħud.

It-Tielet Aggravju tal-Intimata

29. Il-Qorti ser tgħaddi issa sabiex tistudja t-tielet aggravju permezz ta' liema l-intimata ilmentat illi l-Ewwel Qorti għamlet eżerċizzju ħażin sabiex tara jekk hemmx proporzjonalità għaliex l-ewwel u qabel kollox kellha tara minn liema sena jista' jingħad li kien hemm sproporzjon bejn il-kera dovuta u l-kera skond il-valur tas-suq (it-Tielet Aggravju tal-Intimata).

30. In kontinwazzjoni mal-kunsiderazzjonijiet li għamlet din il-Qorti fir-rigward tal-Ewwel Aggravju, il-mument li r-rikorrenti akkwistaw il-fond huma daħlu fiż-żarbun tal-aventi kawża tagħhom u ħadu anke l-irwol ta' sid il-kera. Konsegwentement l-Ewwel Qorti għamlet sew li kkunsidrat li l-isproporzjon beda jseħħ mid-data tax-xiri u akkwist tal-fond in kwistjoni,

stante li r-relazzjoni ġuridika tal-partijiet kienet soġġetta għad-dettami tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta sa minn dakinhar.

31. Jiżdied li l-Ewwel Qorti, fil-kunsiderazzjonijiet tagħha rigward l-ammont ta' kumpens pekunarju dovut (ara para. 87 tal-konsiderazzjonijiet tal-Ewwel Qorti, kwotati ukoll aktar il-quddiem), ħadet in kunsiderazzjoni l-kirja kollha riċevuta mir-rikorrenti tul is-snin, anke f'dawk l-ewwel snin minn meta r-rikorrenti daħlu fiż-żarbun tal-aventi kawża tagħhom, u naqqset l-istess mill-kumpens pekunajru li ġie llikwidat minnha.

32. Fid-dawl ta' dan, it-Tielet Aggravju jisfa' wkoll miċħud.

Kunsiderazzjonijiet fuq l-Appell Inċidentali

L-Ewwel Aggravju tar-Rikorrenti

33. Bl-Ewwel Aggravju tagħhom ir-rikorrenti jilmentaw illi l-kumpens mogħti għall-danni pekunarji kienu baxxi wisq, li ma jaqblux mat-tnaqqis ta' 30% għall-interess ġenerali *stante* li f'dal-każ ma kienx hemm rekwiżizzjoni, li ma jidhirx li l-Ewwel Qorti ħadet konsiderazzjoni tal-*one-off payment* ta' 5% hekk kif imsemmi f'Cauchi v. Malta u li ma jaqblux mat-tnaqqis li għamlet l-Ewwel Qorti fir-rigward ta' nuqqas ta' żieda li kellhom dritt għalih ir-rikorrenti stess.

34. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti kunsiderazzjonijiet:

> "87.In konklużjoni, għalhekk, fid-dawl tal-provi dokumentarji in atti, jiġi kkunsidrat illi:
>
> a. Il-valur totali ta' kera perċepita mis-sena 1996 sa 2021 kien kif isegwi:
>
> €700 x 5 snin = €3,500
>
> € 1,164 x 19-il sena = €22,116
>
> €582 għas-sena 2021
>
> Total: €25,616
>
> b. Ir-rikorrenti għamlu telf unikament ħtija tagħhom bejn is-sena 2016 u s-sena 2021 fl-ammont ta €2,205.50;
>
> c. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont globali ta' €69,998.04;
>
> d. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:
>
> €69,998.04 – 30% għall-interess ġenerali = €48,998.63
>
> €48,998.63 – 20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri = €39,198.90 €39,198.90 – €25,616 kera perċepita kif fuq maħdum = €13,582.90 €13,582.90 - €2,205.50 telf soffert mir-rikorrenti ħtija tagħhom = € 11,377.40
>
> Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' ħdax-il elf, tliet mija u sebgħa u sebgħin Ewro u erbgħin ċenteżmu (€ 11,377.40).
>
> In oltre, il-Qorti tissenjala illi mhix sejra tordna sabiex jitħallas imgħax fuq din is-somma, stante illi l-ammonti wżati fil-kalkoli suriferiti diġa jieħdu in konsiderazzjoni ż-żieda fl-indiċi tal-inflazzjoni kif indikati fir-Rapport tal-Perit Tekniku;"

35. L-Ewwel Qorti spjegat b'mod ċar kif wasslet għall-kumpens illikwidat minnha u din il-Qorti ma għandix wisq xi żżid ma dak li qalet l-Ewwel Qorti *stante* li tikkondividi l-istess ħsieb.

36. Fir-rigward tal-kwistjoni relatata mal-interess ġenerali jiġi sottomess illi l-iskop tal-liġijiet in kwistjoni u ċjoè l-Kap 69, emana mix-xewqa tal-leġiżlatur li tingħata protezzjoni lill-persuni residenti f'Malta u dan fid-dawl ta' bżonnijiet soċjetali eżistenti. Jingħad ukoll illi meta l-Ewwel Qorti ressqet sabiex tikkunsidra l-elementi li jridu jissussistu sabiex ma jinstagħbx ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ikkunsidrat illi:

> "58…Din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mill-Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qegħdin jilmentaw ir-rikorrenti kien wieħed leġittimu, u li tali liġijiet ġew promulgati fl-interess ġenerali, sabiex jiġu indirizzati ħtiġijiet soċjali, ossia l-protezzjoni ta' nies vulnerabbli minn homelessness. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;"

Konsegwentement u *in linea* ma dan l-argument mhux kontestat l-interess pubbliku u li dan baqa' jissussisti u b'hekk isegwi li l-istess jiġi rifless fil-konsiderazzjonijiet sabiex jiġi llikwidat kumpens.

37. Fir-rigward ta' dik il-parti tal-aggravju fejn ir-rikorrenti jitolbu li għandu jiġi kkalkulat a *one-time payment* ta' 5%, il-Qorti tirreferi kemm għall-dak li saħħqet il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem *f'Cauchi v. Malta* u ċjoè:

> "107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64)"

u kemm dak li saħħqet l-Ewwel Qorti u ċjoè li l-Perit Tekniku kien diġà kkalkula u żied fl-ammonti tiegħu ż-żieda fl-indiċi tal-inflazzjoni u li konsegwentement ma kellu jiġi miżjud l-ebda ammont ieħor. Din il-Qori tikkondividi wkoll dan il-ħsieb tal-Ewwel Qorti.

38. Konsegwentement, dan l-Ewwel Aggravju tar-rikorrenti qiegħed jiġi miċħud.

It-Tieni Aggravju tar-Rikorrenti

39. Bit-Tieni Aggravju tagħhom ir-rikorrenti jilmentaw illi l-kumpens mogħti għall-danni non-pekunarji kien baxx u dan anke b'referenza għall-deċiżjonijiet oħra tal-qrati kostituzzjonali.

40. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti kunsiderazzjonijiet:

> "88.F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa arbitrio boni viri kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' elf Ewro (€1,000) sabiex jagħmel tajjeb għall-istat ta' inċertezza impost fuq ir-rikorrenti, u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-quantum tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin."

41. Jingħad illi fil-każ odjern, u tenut kont il-fatti specie tal-każ, speċjalment il-kera perċepita u l-fatt li r-rikorrenti stess ma talbux għaż-żidiet dovuti lilhom, din il-Qorti hija tal-ħsieb illi l-kumpens non-pekunarji għandu jibqa' kif illikwidatu l-Ewwel Qorti u dan *in linea* wkoll ma dak ġia

deċiż minn din il-Qorti[3].

42. Konsegwentement, dan it-Tieni Aggravju tar-rikorrenti qiegħed jiġi miċħud.

Deċide

43. Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qiegħda tiċħad kemm l-appell prinċipali u kemm l-appell inċidentali u tikkonferma s-sentenza tal-Ewwel Qorti fl-intier tagħha.

44. Bl-ispejjeż tal-appell prinċipali jkunu sopportati mill-intimata Garcia u l-ispejjeż tal-appell inċidentali jkunu sopportati mir-rikorrenti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da

[3] Ara Appell Kost. 142/21/1 TA fl-ismijiet *Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto v. Philip Farrugia et*